BOD PRESTATIEAFSPRAKEN 2021 - WONINGVERENIGING NEDERWEERT

Kader

Ons bod is gebaseerd op de volgende onderleggers:

- Concept-Structuurvisie Midden-Limburg (planperiode 2018 tot en met 2021) en de lopende regionale prestatieafspraken.
- Ondernemingsplan Woningvereniging Nederweert 2016-2020: Een nieuw perspectief op klant en kwaliteit.

Trends en ontwikkelingen

Politiek, maatschappelijk en financieel zien we enkele ontwikkelingen, die impact zullen hebben op de prestatieafspraken voor 2021 en verdere jaren:

- Duurzaamheid: Samenwerking op regionaal en lokaal niveau
  Het landelijk klimaatakkoord en de uitwerking daarvan per regio en gemeente is lopende. De landelijke ambitie om in 2050 CO2 neutraal te zijn, in de gemeente Nederweert zelfs in 2035, met daaraan gekoppeld de versnelde opgave “Van het aardgas af” zal impact hebben op de keuzes, die lokaal gemaakt dienen te worden. De Woningvereniging heeft in 2018 haar duurzaamheidsbeleid vastgesteld, waarbij we bewust kiezen voor een groene, brede en sociale verduurzaming, Betaalbaarheid voor zowel de Woningvereniging als de huurders staat daarbij voorop. Gemiddeld hebben we voor onze woningen eind 2018 al het B label behaald. Voor een verdergaande verduurzaming van Nederweert willen we nadrukkelijk met de gemeente Nederweert en andere partners komende jaren verder aan de slag en zaken met elkaar afstemmen, bijvoorbeeld ten aanzien bij het opstellen de Transitievisie Warmte en andere duurzaamheidsopgaven die de komende jaren nog in beeld moeten worden gebracht.

- Rijksheffingen en belastingmaatregelen beperken investeringsruimte
  Ambities blijven mooie woorden, als ze niet gerealiseerd kunnen worden wegens gebrek aan financiële middelen. De Rijksheffingen en belastingmaatregelen (Vpb en beperking renteaftrek ATAD) leiden ertoe dat de Woningvereniging inmiddels jaarlijks 3 maanden huurinkomsten kwijt is aan het Rijk (gemiddeld € 2,1 mln.). Daarmee wordt onze investeringsruimte komende jaren beperkt. Het in juni 2020 uitgebrachte rapport “Opgaven en middelen in de corporatiesector” bevestigt dit beeld. Bij onveranderd Rijksbeleid betekent dit dat de Woningvereniging komende jaren keuzes zal blijven maken in haar investeringsprogramma.

- Intentieovereenkomst voorgenomen fusie met Woningstichting St. Joseph Stramproy
  Beide woningcorporaties werken al enkele jaren samen, vooral gericht op bedrijfsondersteunende en inkoopprocessen. De volgende logische stap is de verdere samenwerking op inhoudelijk gebied. Onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming, sociaal beheer en leefbaarheid zijn daarin belangrijke thema’s. Een fusie heeft volgens de besturen van beide corporaties meerwaarde op zowel volkshuisvestelijk als organisatorisch vlak. Prestatieafspraken voor beide afzonderlijke corporaties worden voor 2021 en volgende jaren op elkaar afgestemd.

Prestatieafspraken vanuit 4 thema's

Ons bod is gekoppeld aan 4 thema's, die voor de uitvoering van onze volkshuisvestelijke taak van belang zijn in Nederweert.

I. SOCIALE WONINGVOORRAAD: DIFFERENTIEREN WONINGAANBOD

We hebben geconstateerd dat ons woningbezit te eenzijdig is opgebouwd, waarbij het vooral ontbreekt aan compacte, betaalbare woningen, waarmee we jongeren, alleenstaanden en 1 -2 persoonshoudens kunnen huisvesten.

Woonwensenonderzoek 2018: uit dit onderzoek blijkt dat voor de komende jaren een uitbreiding van 97 woningen in de sociale huursector gewenst is, toegespitst op appartementen met lift en patio's. Het betreft met name een vraag vanuit senioren en 1-2 persoonshuishoudens.
Een groot deel van onze woningen (566) is geschikt voor senioren. Er is tot 2030 vooral een (tijdelijke) groei te zien van 75-plussers. Juist in deze groep neemt de verhuisbereidheid af naarmate men ouder wordt, terwijl de zorgvraag toeneemt. Langer thuis blijven wonen, met individueel maatwerk op woongebied en zorg zal dan ook komende jaren een belangrijk aanbod moeten zijn, samen met gemeente en zorgpartijen, naast een gedoseerde uitbreiding van het vastgoed. We kijken dan ook kritisch naar de uitbreiding en transformatie van onze vastgoedportefeuille.

Onze speerpunten in onze vastgoedstrategie:

- Nieuwbouw: Gerichte toevoeging nieuwe woonconcepten, bedoeld voor kleine huishoudens en jongeren, met een betaalbare huurprijs (< 1ste aftoppingsgrens huurtoeslag).
- Verbouw: Gerichte transformatie binnen de bestaande woningvoorraad door middel van verbouw woningen tot appartementen, met een betaalbare huurprijs (voor jongeren tot 23 jaar < 432,51; boven de 23 jaar < 1ste aftoppingsgrens huurtoeslag
- Gedoseerde verkoop: afgelopen jaren (vanaf 2010) heeft de woningvereniging conform haar portefeuillestrategie 150 woningen verkocht. De verkoop hangt samen met de teruglopende vraag in met name de kleine kernen. Daarnaast levert de verkoop liquide middelen op, die nodig zijn voor de investeringen. Als bijeffect zien we dat 40 % van de verkochte woningen is verkocht aan zittende huurders. Daarmee hebben veel huishoudens een stap kunnen zetten naar een eigen woning. Ook komende jaren zullen nog beperkt woningen verkocht worden. Gekoppeld aan de verkoop bouwen we gericht een aantal woningen terug, met een andere typologie, zodat onze vastgoedportefeuille gedifferentieerder wordt.

Programma 2021/2025

1. Nieuwbouw; Toevoegen compacte nieuwbouw:

Carisplan: **24 appartementen**
*Uitwerking plan voor 24 appartementen***;** voor 1-2 persoons huishoudens; huurprijs < 1ste aftoppingsgrens.
Vertraging door bezwaren bestemmingsplanwijziging;
Op basis van de aanvraag bestemmingsplanwijziging zijn 4 bezwaren ingediend; vaststelling door de gemeenteraad is voorzien op 15 september 2020; onduidelijk is of daarna eventueel nog een bezwarenprocedure naar de Raad van State zal volgen.
De uitwerking van het definitief ontwerp en de aanbestedingsprocedure loopt Q4 2020 en Q1 2021 door. Afhankelijk van de bezwarenprocedure kan het project qua uitvoering opgestart worden in Q2 2021.

Locatie Bredeweg:
Planvorming fase 2; Onderzoek voor de mogelijkheden van deze locatie is in overleg met de gemeente medio 2020 weer opgepakt. Een uitwerking van de verschillende mogelijkheden wordt in 2021 afgerond. De voorbereiding en mogelijke uitvoering is voorzien voor 2023.

Haalbaarheidsonderzoek woonwagenlocatie
Ook in Nederweert is er onder de families, woonachtig op de verschillende woonwagenlocaties, behoefte aan uitbreiding van de plaatsen voor uitvliegende kinderen. Op basis van de recente, provinciale inventarisatie is er vraag naar 7 extra nieuwe standplaatsen, liefst met huurwoonwagens. Het heeft de voorkeur van de gemeente om dit plan te realiseren samen met de Woningvereniging Nederweert. Gezien het programma van eisen en de bijzondere exploitatie van deze woonvorm heeft de Woningvereniging medio 2020 aan de wethouder het voorstel gedaan om samen met de gemeente een haalbaarheidsonderzoek te starten, op basis waarvan verdere besluiten genomen kunnen worden.

2. Transformatie bestaand vastgoed

***Splitsing ééngezinswoning*: maximaal 8 – 2021; 1 woning**
Ten behoeve van 1 persoonshuishoudens is in september 2018 gestart met een pilot waarbij 2 ééngezinswoningen worden opgesplitst in 4 appartementen met een lage huurprijs, met voorrang voor jongeren t/m 23 jaar. In totaal wil de Woningvereniging 8 eengezinswoningen komende jaren op deze wijze transformeren.
Voorzien is om jaarlijks 1 vrij te komen gezinswoning te splitsen, waarbij rekening wordt gehouden met spreiding over de kern Nederweert.

Verkoopbeleid:
De Woningvereniging voert al een aantal jaren een actief verkoopbeleid. Ons doel daarbij is drieledig: gefaseerd bouwen we onze woningvoorraad af op die plekken, waarbij de vraag naar sociale huurwoningen afneemt. We verkopen eengezinswoningen, anticiperend op de ontwikkeling, waarbij het aantal gezinnen zal afnemen en 1-2 persoons huishoudens zal toenemen. En met onze verkoop richten we ons op starters (inclusief zittende huurders) zodat deze doelgroep een kans krijgt om de overstap te kunnen maken naar eigen woningbezit.
De opbrengsten uit de verkoop zullen worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw, gericht op 1-2 huishoudens. Zo transformeren en differentiëren wij onze vastgoedportefeuille, passend bij de vraagontwikkeling in Nederweert.
Voor de jaren 2020/2024 is ingezet op de verkoop van maximaal 42 woningen.

Samenvattend voor 2021:

- Voorbereiding en uitvoering nieuwbouw 24 sociale huurappartementen Carisplan
- Onderzoek en voorlopig ontwerp voor Bredeweg fase 2; sociale woningbouw
- 1 te splitsen eengezinswoning in 2 studio's; sociale huur
- Verkoop van 3 woningen
- Haalbaarheidsonderzoek woonwagenlocatie

II. BETAALBAARHEID / BESCHIKBAARHEID

We labelen onze complexen aan 4 prijsklassen. Op deze manier kunnen we voor de verschillende inkomensgroepen een passend aanbod blijven bieden.
Voor huishoudens in de primaire inkomensklasse geldt dat de huurprijs maximaal € 619,01 (1-2 persoonshuishouden) of € 663,40 (3 persoonshuishouden of meer) mag zijn.

Ons woningaanbod is qua huurprijscategorieën onder te verdelen in:

Huurprijsklasse*:	**Aantal:**
€ 432,51	165
€ 663,40	1067
€ 737,14	130
> € 737,14	11

* huurprijsniveau 2020

Primaire doelgroep: passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 wordt getoetst op passend toewijzen van woningen aan de primaire doelgroep. Dit betekent dat de match tussen huur van een woning en inkomensklasse van de huurder goed gekoppeld zijn in de woningaanbieding. Gezien onze huidige huurprijzen en ons huurbeleid kunnen we de primaire doelgroep meer dan voldoende bedienen.
In 2019 is 82,4% van onze vrijkomende woningen toegewezen aan de primaire doelgroep.

Secundaire doelgroep

Naast de primaire doelgroep, die gebruik kan maken van de huurtoeslag, kent Nederweert ook een grote groep bewoners, die qua inkomen buiten de inkomensgrens voor de huurtoeslag (€ 31.550 tot € 39.055) vallen. We vinden het belangrijk dat deze doelgroep, die vaak niet in aanmerking kan komen voor een koopwoning, ook kan blijven huren bij ons. We streven er dan ook naar om ook in 2020 25% van deze inkomensgroep terug te zien als nieuwe klant. In 2019 was dit 11,8%.

Huurbeleid Woningvereniging/Sociaal Huurakkoord Aedes en Woonbond

Met ons huurprijzenbeleid houden we de huren betaalbaar voor de laagste inkomensgroepen. Ten opzichte van de gemiddelde huurprijzen in de sector en in onze regio biedt de Woningvereniging veel kwaliteit voor een lage huur. Dit heeft echter ook een keerzijde: de verhouding kwaliteit en prijs voor een aantal complexen is uit balans. Om meer in balans te komen zijn de afgelopen jaren in ons huurbeleid de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- We baseren onze huurverhoging op de uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord, die Aedes en de Woonbond in 2018 met elkaar hebben vastgelegd en in 2020 zijn vertaald in het wetsvoorstel *Wijziging huursomstijging woningcorporaties*.
- Binnen de huursombenadering wordt de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging gehanteerd, gebaseerd op het inflatiepercentage.
- Daarbij bepalen we jaarlijks per complex welke huurverhoging gewenst is. Complexen/woningen met een laag of negatief rendement krijgen een hoger huurverhogingspercentage.
- Daarnaast zal de huurprijs van een individuele woning bij mutatie worden aangepast aan het gewenste prijsniveau.
- Indien vanuit volkshuisvestelijke noodzaak extra investeringen gewenst zijn worden er bij de jaarlijkse huurverhoging separaat afspraken gemaakt over een tijdelijke extra huurverhoging.

Samenvattend voor 2021

- 80% van onze woningen blijft qua huurprijs onder de 3de aftoppingsgrens zodat deze woningen toegankelijk blijven voor de huurders met een smalle beurs, onze primaire doelgroep.
- Onze jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op de afspraken, die landelijk zijn vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord.
- Bij mutatie wordt de huurprijs van de betreffende woning eventueel geharmoniseerd naar de gewenste huurprijs.
- 75% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan klanten uit de primaire doelgroep.
- 95 % van het woningaanbod aan nieuwe huurders, vallend in de primaire inkomensgroep, heeft een woning geaccepteerd met een huurprijs onder de 1ste en 2de aftoppingsgrens, afhankelijk van de huishoudsamenstelling.
- 25 % van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan klanten uit de secundaire doelgroep.

Huurachterstanden/schuldenproblematiek

Ongeveer 90 huishoudens (6,5% van ons huurdersbestand) heeft maandelijks problemen met de huurbetalingen. De helft hiervan loopt binnen 1 à 3 maanden de huurachterstand in via onze gebruikelijke huurincassotrajecten. Door een vroegtijdige, persoonlijke benadering is afgelopen jaar onze huurachterstand teruggelopen naar 0,65%. Gemiddeld 50 huishoudens staan onder bewindvoering; gemiddeld 10 huishoudens hebben te maken met een meervoudige schuldenproblematiek en komen daarmee terecht in de diverse trajecten hiervoor.
Op lokaal niveau werkt de woningvereniging met gemeente en Plangroep samen om voor huurders, waarbij een meervoudige schuldenproblematiek aan de orde is, tot een zo passend mogelijke oplossing te komen. Jaarlijks worden de ervaringen van de aanpak schuldenproblematiek regionaal besproken.
In april 2018 is er de convenant “vroeg signalering huurschulden” gesloten tussen de Woningvereniging Nederweert en de Gemeente Nederweert. In 2019 zijn 7 huurders aangedragen en in 2020 tot heden 3 huurders. Evaluatie heeft plaatsgevonden. Het aanleveren van gegevens is aangepast op basis van de AVG. Verder zijn er geen bijzonderheden.

Resultaten 2021:

- Voorkomen huisuitzetting op basis van huurachterstanden
- Evaluatie en Monitoring hoeveel huishoudens in 2020 gebruikt hebben gemaakt van de vroeg signalering en de effecten daarvan op het totaal aan openstaande huurschulden. Het convenant is eind april 2018 ingegaan.

II. VERDUURZAMING

Verduurzaming: combinatie van verlaging woonlasten & milieueffecten

In de regionale prestatieafspraken wordt onder andere gesproken over de ambities, die de gemeenten in Midden-Limburg nastreven op het gebied van duurzaamheid:

- Energiebesparing van 1,5% per jaar
- Energieopwekking: 14% uit hernieuwbare bronnen in 2020
- Gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties organiseren jaarlijks een bijeenkomst voor de uitwisseling van ervaringen rond verduurzaming in de sociale huurvoorraad.

Gemiddeld B label behaald; bewuste keuzes maken
Ons woningbezit heeft eind 2019 een gemiddeld B label behaald.
De woningvereniging kiest in haar duurzaamheidsmaatregelen bewust voor de effecten van energiemaatregelen op de portemonnee van de huurder. Duurzaam vastgoed is meer dan een energielabel. Daarbij willen we bewust omgaan met onze maatschappelijke middelen: we koppelen planmatig onderhoud met energiemaatregelen.
Voor 2021 zijn de volgende investeringen op het gebied van verduurzaming voorzien:

Resultaten 2021:

- Budget van € 100.000,= ten behoeve van installatie van zonnepanelen (vraag gestuurd of anders bij mutatie); gemiddeld 20 woningen.

Routekaart 2030: samenwerking met gemeente Nederweert
De Woningvereniging heeft haar ambitie om haar woningvoorraad CO2 neutraal te maken aangegeven in de routekaart van Aedes en deze vertaald in haar portefeuillestrategie tot 2035. Wij zetten daarbij in op een mix van maatregelen, die nader uitgewerkt worden, gekoppeld aan onze meerjaren onderhoudsstrategie, de technische mogelijkheden en de financiële mogelijkheden.
Duurzaamheid is echter meer dan alleen investeren in het vastgoed. Naast deze CO2-reductie willen we graag een koppeling maken met de gemeentelijke visie en plannen. Voordat deze gemeentelijke plannen worden uitgewerkt, vindt Woningvereniging Nederweert het belangrijk dat de gemeente overleg voert met stakeholders als woningcorporaties. Hierbij valt te denken aan het samen in beeld brengen van - of input te leveren aan - de daadwerkelijke opgave die in de gemeente Nederweert voorligt en kenmerken waar op basis van deze analyse een tijdspad wordt uitgerold om tot een duurzaam woningbezit te komen.

Graag willen we met de Gemeente dan ook in overleg om samen keuzes te maken voor een duurzaam Nederweert.

Resultaat 2021:

- Gezamenlijke visie op duurzaamheid/warmte-energielevering voor de gemeente Nederweert
- Gemeente Nederweert, huurdersorganisaties en woningcorporaties trekken gezamenlijk op om huurders te helpen bij het laag houden van hun energieverbruik, nu en in de toekomst.
- In het kader hiervan leveren en woningcorporatie(s) input voor de gemeentelijke Transitievisie Warmte en brengen

Samenvattend 2021:

- Zonnepanelen: 100.000,= euro voor individuele woningen
- Nieuwbouw Carisplan gasloos en BENG
- Warmtevisie – Met de gemeente wordt vooraf bij het opstellen van uitvoeringsplannen voor het terugdringen van de CO2-uitstoot in de woningen die de woningvereniging in bezit heeft, overleg gevoerd en een beeld geschetst over de te verwachte opgaven, bijvoorbeeld ten aanzien van de Transitievisie Warmte.

III SOCIAAL DOMEIN

Bijzondere doelgroepen

De woningvereniging heeft van oudsher al een fors aantal woningen in haar bestand (10% van de vastgoedportefeuille) ten behoeve van de huisvesting voor bijzondere doelgroepen, waaronder PSW, Maatman Zorggroep, PGZ, GGZ, Wonen Plus. In totaal zijn dit 10 complexen groepswonen, met 72 woningen en 27 woningen, die individueel worden verhuurd. Vanuit de regionale prestatieafspraken is medio 2020 gestart met het matchingspunt kwetsbare doelgroepen Midden-Limburg.

Senioren met zorg

Het aantal ouder wordende ouderen neemt de komende jaren in onze gemeente fors toe. Daarmee zullen ook vragen met betrekking tot zorg en eventuele woningaanpassingen toe gaan nemen. In ons woningaanbod hebben we een voldoende, gevarieerd aanbod voor senioren. De keuze voor verhuizing naar een geschikte woning wordt echter lang niet door iedereen gemaakt. We weten ook dat dit moeilijker wordt, naarmate ouderen ouder worden. Vanuit de zorgkant wordt ook steeds meer gestuurd op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen van senioren. De hoge leeftijd brengt ook met zich mee dat steeds meer ouderen alleenstaand worden. De toenemende beperkte mobiliteit kan leiden tot meer vereenzaming. We vinden het belangrijk om het aanbod voor senioren zo integraal mogelijk aan te bieden. Dit vraagt om afstemming op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg en betreft de samenwerking met gemeente (WMO loket), woningvereniging en zorgpartijen.
De Woningvereniging wil 2020/2021 in kaart brengen hoe oudere huurders (> 75 jaar) nu wonen; of zij verhuiswensen hebben of dat zij willen blijven wonen en eventueel woningaanpassingen nodig zullen zijn.

Statushouders

De huisvesting van statushouders binnen de gemeente Nederweert is een opdracht, die we samen met de gemeente en andere partijen goed gestalte willen geven. De Woningvereniging heeft tot nu toe altijd het in het quotum, toebedeeld aan de gemeente Nederweert kunnen voorzien. Huisvesting binnen de reguliere woningvoorraad is afhankelijk van de te maken match tussen een vrijgekomen pand en huishoudsamenstelling statushouders. Bij de regionale prestatieafspraken wordt nagestreefd dat het aantal verhuringen aan statushouders regionaal gemiddeld onder de 10% van het aantal mutaties in het bestand sociale huurwoningen blijft.
Voor 2019 was dit 0% van de vrijgekomen woningen. We hadden een voorstand in de realisatie.

Samenvattend voor 2021:

- Handhaven aantal woningen (99) voor bijzondere doelgroepen.
- Ten behoeve van de samenwerkingsovereenkomst Matchingspoint kwetsbare doelgroepen Midden-Limburg op jaarbasis maximaal 6 woningen toe te wijzen aan cliënten uit deze groep.
- Onderzoek doorstroming senioren (>75 jaar)
- Maximaal 15% van de mutatiewoningen wordt bestemd voor statushouders

IV. LEEFBAARHEID/ PARTICIPATIE HUURDERS

Leefbaarheid

De woningvereniging werkt al een aantal jaren met een Leefbaarheidsfonds, ter ondersteuning van initiatieven van huurders. Daarnaast zetten we ook actief onze medewerkers in bij de uitvoering van activiteiten. We zoeken daarbij ook zelf de

samenwerking met dorpsraden bewonerscommissie op vanuit de filosofie dat niet wij, maar juist bewoners zelf aan zet zijn om aan te geven wat zij belangrijk vinden. We zetten deze koers ook in 2020 weer door en willen daarbij de in 2019 in gang gezette spreekuren in de verschillende wijksteunpunten continueren. De samenwerking met leefbaarheidsregisseurs en Kansrijk in de wijk wordt, na evaluatie, ook in 2020 vervolgd.

Samenvattend 2021:

- Wij stellen een budget beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven, waarop bewoners een beroep kunnen doen. Budget 2020: € 15,= per vhe.
- Wij investeren in technische aanpassingen en onderhoud bij onze complexen, die samenhangen met leefbaarheid (bijvoorbeeld onderhoud achterpaden, tuinaanpassingen, eventuele verlichting). Budget 2021 € 59.000,=
- Voortzetting deelname Kansrijk in de wijk.
- Voortzetting deelname aan spreekuren in de wijksteunpunten Ospel; Nederweert.

Huurdersparticipatie: relatie met de verenigingsstructuur

De woningvereniging kent verschillende vormen van overleg en participatie van huurders. Huurders, die lid zijn van de woningvereniging, kunnen daardoor formeel de begroting, jaarrekening en jaarverslag jaarlijks vaststellen. Verder zijn er actieve bewonerscommissies bij de verschillende seniorencomplexen (5 in totaal)
In april 2019 is het Huurdersoverleg Nederweert opgericht, waarbij vanuit iedere kern één huurder deelneemt (7 leden). In 2020/2021 zal, naast de reguliere bespreekzaken, het lopende fusieonderzoek een belangrijk item zijn.

Vaststelling prestatieafspraken

Het voorliggend concept-bod van de Woningvereniging Nederweert hangt samen met de definitieve vaststelling van de begroting 2021. Formeel wordt de begroting vastgesteld door de leden van de vereniging op 10 december 2020.